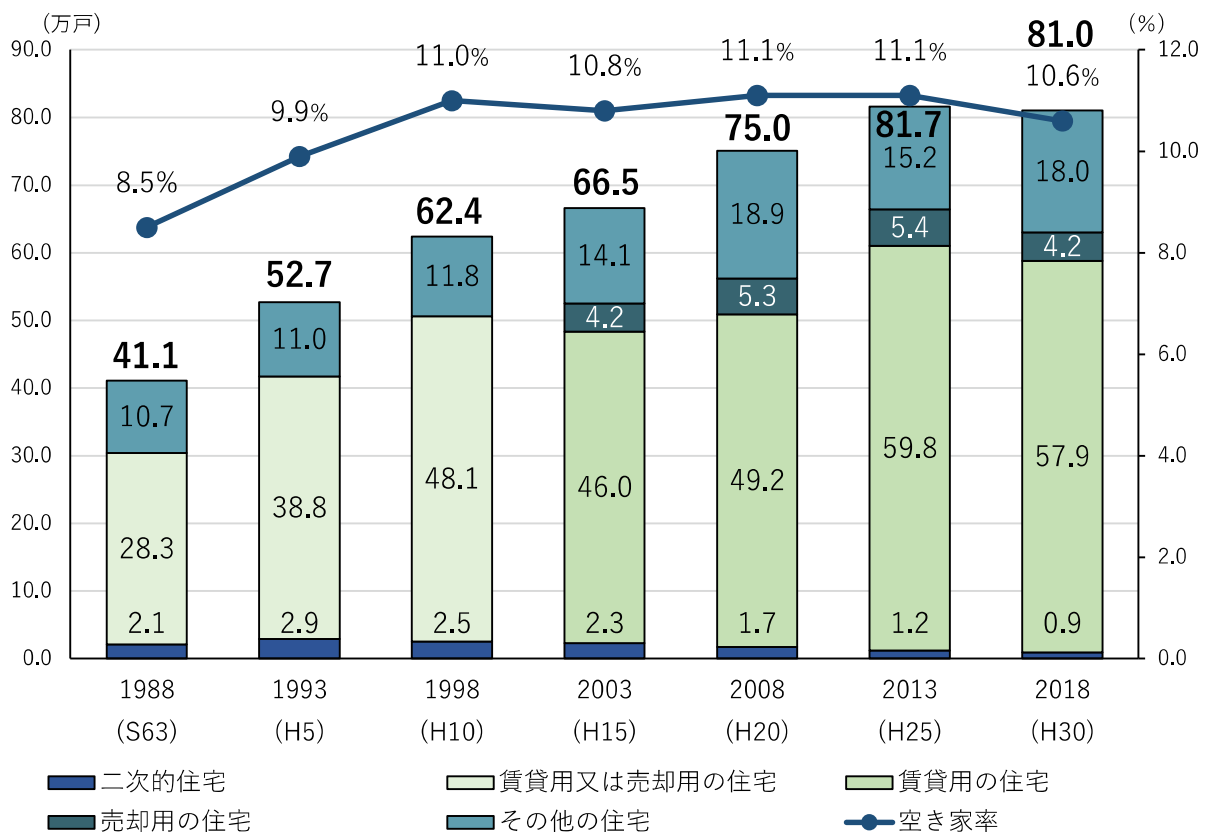


1 空き家放置の問題点

(1) 東京都の空き家の状況

平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）では、都内の空き家戸数は約 81 万戸、空き家率は 10.6%で、いずれも平成 25 年から減少しました。一方、特に問題だと考えられる長期不在や取壊し予定の空き家（その他の住宅）は約 18 万戸あり、平成 25 年（約 15 万戸）と比べると増加しています。

<空き家の種類別の空き家数の推移（東京都）>



※空き家の種類

二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

(2) 空き家の問題は他人事ではありません

様々な理由で 空き家の所有者 に

一人暮らしをしていた
親が亡くなり、実家を
相続することになった



親が高齢となり、息子夫婦
と同居することになった



施設に入ることになり、
家に誰も住まなくなった



転勤になり家族で引っ越し
することになった

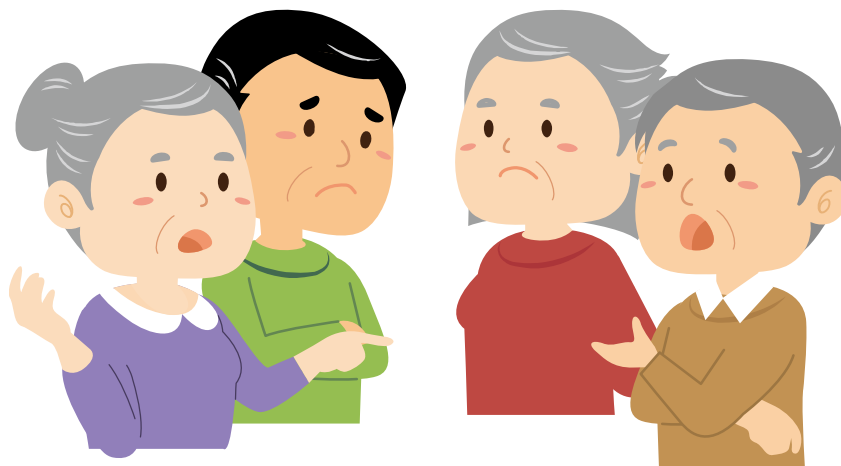


家族が増えたけど、今の場所
では建替えができないので、
引っ越すことにした



一軒家の維持管理が大変に
なってきたので、マンション
に引っ越すことにした

などなど…あなたも空き家所有者となるおそれがあります



（３）空き家を放っておくとどうなるの？

空き家を放置しておくと、様々な問題の原因になります。

建物の劣化が進みます（財産価値の低下）

住まいは、暮らすことで換気や通水など、必要な管理ができます。空き家になって、人が使わないと、一気に劣化が進みます。外から見ただけでは分かりませんが、内部はかなり傷んでいる場合があります。

■ 建物の劣化の例



防災面・防犯面でのリスクUP

強風等による屋根や
外壁材等の落下・飛散

建物本体やブロック塀等の
老朽化による倒壊

放火等による火災

不審者の侵入や不法占拠

ごみの不法投棄

周辺の
環境の悪化

周辺の環境の悪化が、
ご近所への迷惑になることもあります。

風景・景観
の悪化

防災や防犯
機能の低下

空き家の増加を誘発
周囲の環境の悪化により、
転居する人が増え、
空き家が増加するおそれがあります。

さらに！！

法律に基づく

指導等の対象

となるおそれがあります。

詳しくは次ページで

空き家にかかる

コストが増える

おそれがあります。

（維持管理・改修・固定資産
税・損害賠償※等）

※11ページでは損害賠償のコー
ムを掲載しています。

地域の活力の低下

地域に空き家が増え、人口や
世帯数が減少すると、町内会
等の地域活動の担い手がい
なくなります。また、病院や
スーパー等、生活上必要な施
設が維持できなくなることが
考えられます。

出典：「地域に著しい迷惑（外部不経済）をもたらす土地利用の実態把握アンケート結果」（国土交通省）を基に作成

空き家の適切な管理は所有者等の責任です

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

「空家等対策の推進に関する特別措置法（空き家法）」が平成 26 年 11 月に成立し、平成 27 年 2 月に施行（全面施行 5 月）されました。この法律では空き家等の適切な管理に努めるよう、所有者等の責務が定められています。

また、以下のような状態にある場合、区市町村から『**特定空家等**』と扱われ、助言、指導等を受けることがあります。

【空き家法に基づき『特定空家等』と扱われる空き家の状態】

①そのまま放置すると、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態



②そのまま放置すると、著しく衛生上有害となるおそれのある状態



③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

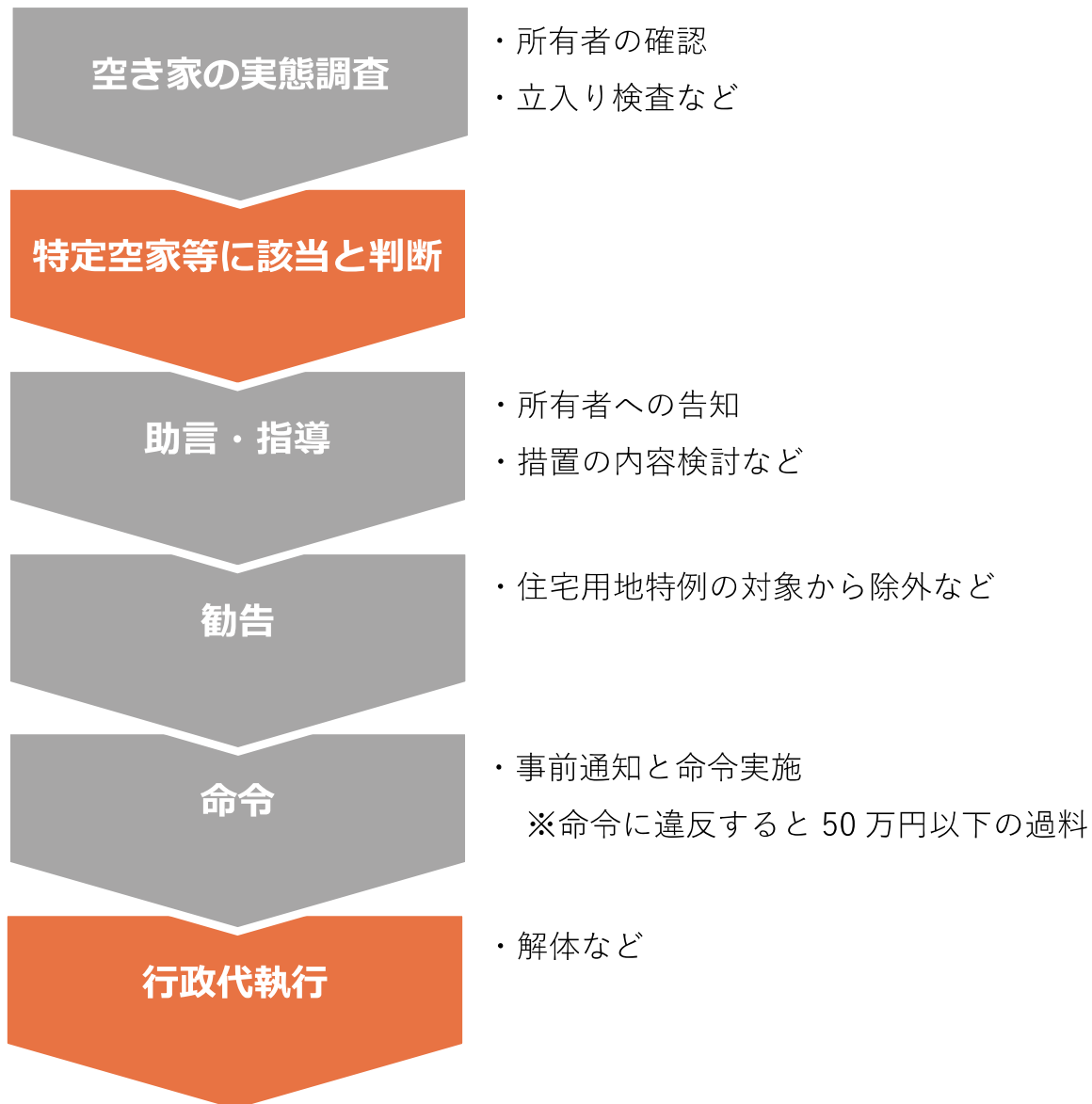


④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



参考：空き家法第 3 条（空家等の所有者等の責務）及び第 14 条（特定空家等に対する措置）

【空き家法に基づく措置の流れ】



勧告されると、固定資産税・都市計画税の特例措置が適用されなくなり税額が高くなります。また、勧告、命令に従わないと行政代執行制度により所有者の同意なく解体されることもあります。

出典：「「特定空き家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（国土交通省）を基に作成

■ 民法に基づく責任

空き家に限らず所有している家については、「隣地の庭木の枝が隣の家の境界線を越える」場合や、「土砂などが隣地に崩れ落ちそうになっている」場合などには、その隣地の所有者などから対策を求められることがあります。

さらに、空き家などの保存状態が悪いことなどで他人に損害を与えた場合、例えば「空き家の瓦が落ちて隣家の屋根などに傷をつけてしまった」場合などには賠償責任を負う場合があります。

これは家に限らず、塀や竹木など敷地内の全てのものが対象になります。



参考：民法第 717 条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

■ 建築基準法に基づく責任

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めることが求められています。

参考：建築基準法第 8 条（維持保全）



Q 相続放棄したら、空き家の管理責任はなくなりますか？

A

民法では、相続人による「相続放棄」を定めていますが、併せて空き家の相続人が相続を放棄することにより、空き家が無管理状態に陥るような事態を避けるため、相続を放棄した者に対して、放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、その財産の管理を継続しなければならないと定めています。

空き家を相続放棄したとしても、次に当該空き家の相続人となった者が空き家を管理できるようになるまでは、引き続き管理を続ける必要があります。

この義務を怠り、老朽化した空き家の屋根が飛散するなどして周囲の住民等に被害を及ぼした場合、法的な責任を追及されるおそれがあります。

詳しくは、弁護士や司法書士などにご相談ください。

出典：「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」（公益財団法人東京市町村自治調査会）を基に作成



専門家

損害賠償に発展すると・・・

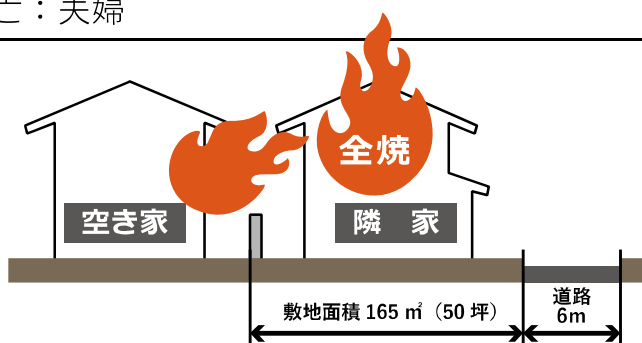
空き家が適切に管理されず、近隣の家屋や通行人などに被害をもたらした場合、損害賠償など管理責任を問われることになります。

ケース1：火災

火災により隣家家屋の全焼や死亡事故をもたらした場合、6,000 万円以上の損害賠償額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル	死亡：夫婦
---------------	-------

損害区分	損害賠償額 (万円)
物件損害等	1,315
人身損害	5,060
合計	6,375



- 所在地：東京都（郊外）
- 敷地面積：165 m²（50 坪）
- 延べ床面積：83 m²（25 坪）

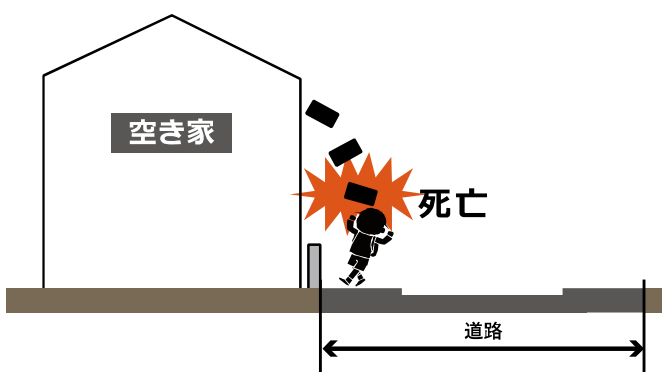
- 建築時期：平成 4 年（築後 20 年）
- 居住世帯：世帯主 74 歳（無職）、妻 69 歳（無職）
- ※夫婦のいずれも国民年金を 40 年完納

ケース2：外壁材等の落下

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当たり死亡した場合、5,000 万円以上の損害賠償額になるという試算が出ています。

試算の前提とした被害モデル	死亡：11 歳の男児（小学校 6 年生）
---------------	----------------------

損害区分	損害賠償額 (万円)
死亡逸失利益	3,400
慰謝料	2,100
葬儀費用	130
合計	5,630



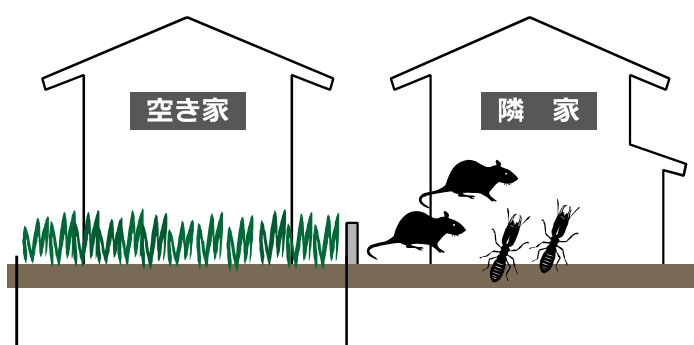
ケース3：シロアリ・ネズミ

空き家に発生したシロアリやネズミにより隣家に被害をもたらした場合、24万円程度の損害賠償額になるという試算が出ています。

被害が隣地以外の家屋にも及んだ場合、損害賠償額は更に増えていきます。

試算の前提とした被害モデル	<シロアリ被害> ・ 1 階の 60%（15 坪）が被害 ・ 駆除後、2 年後にシロアリ生息調査を実施 <ネズミ被害> ・ 空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害 <雑草繁茂> ・ 自治会が空き家敷地内（25 坪）草刈り 2 回分を代替
----------------------	--

	損害区分	損害賠償額 (万円)
物件 損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8



きちんと管理されていない空き家は、紹介した事例のような損害賠償が発生するおそれがあります。

大きな問題にならないよう、あらかじめ空き家の活用や処分について、ご家族や親族と話し合っておきましょう。

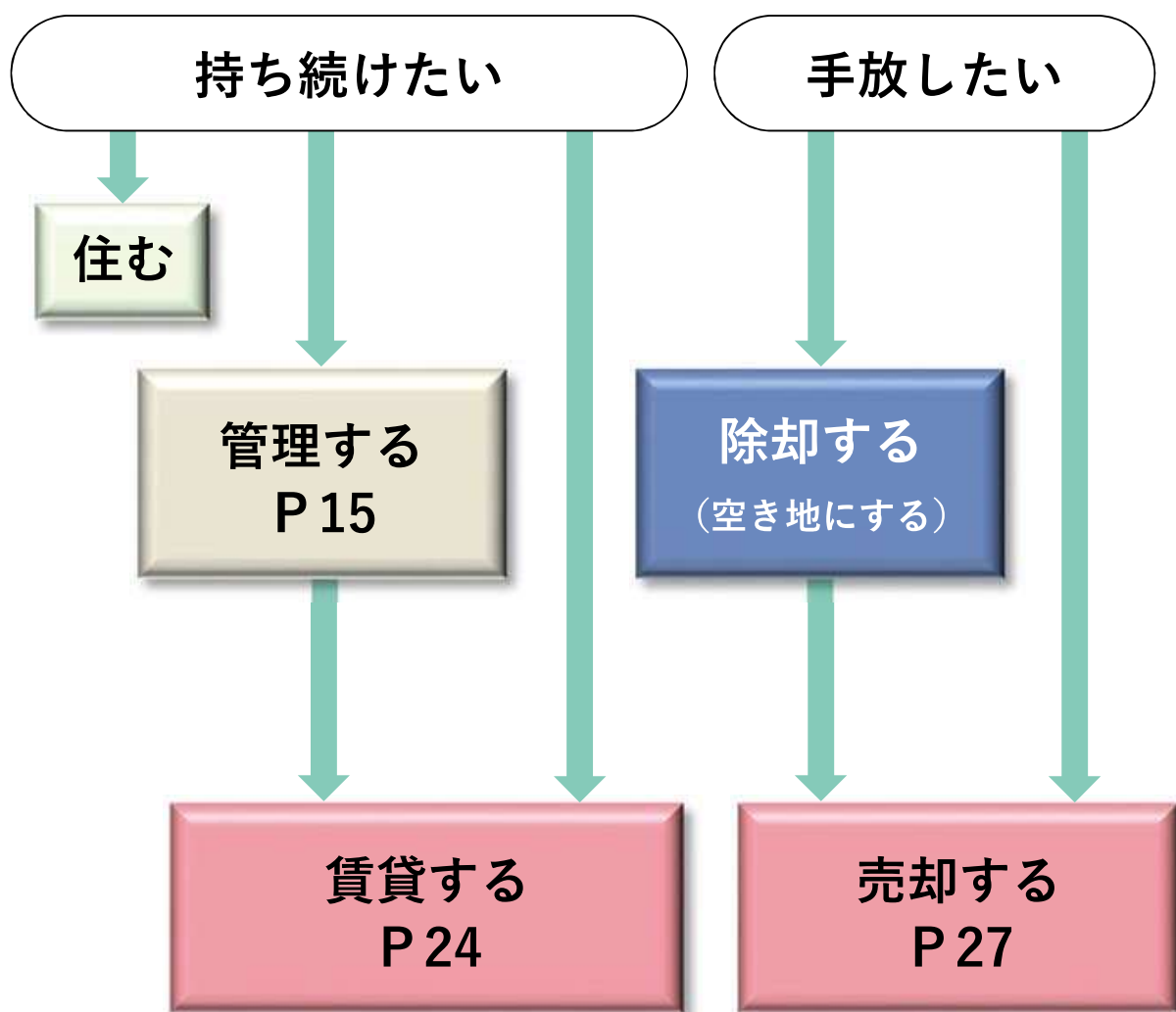
出典：「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」（公益財団法人 日本住宅総合センター）を基に作成

(4) あなたの空き家、どうしますか？

空き家の問題は他人事ではありません。また、空き家を放置しておく、様々な問題の原因になります。

あなたがもし、空き家の所有者になったらどうするか、早めに考えておきましょう。

あなたの空き家、どうしますか？



■ 空き家セミナー、相談会に参加してみませんか？

東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業により、空き家に関するセミナーや相談会などのイベントが実施されています。

セミナーは、相続対策や空き家の利活用、家財整理など空き家に関連する様々なテーマを取り扱っています。

また、相談会の中には、専門家へ個別に相談できるものもあります。

セミナーや相談会には無料で参加できますが、事前の申込みや予約が必要なものもありますので、ご注意ください。

Webでの視聴、オンラインでの相談等に対応しているものもあります。

イベント等については、こちらでご確認ください。

東京都空き家情報サイト イベント情報

URL : <https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/akiya/event.html>



相談者



専門家



相談者



専門家

2 空き家の適正な管理

空き家の利活用がすぐに決まらない場合などは、空き家の管理が大切です。空き家管理の基本は「定期的な点検」と「お手入れ」。ひとりで大変な場合は親族などとも協力して、無理なく続けることができるよう工夫しましょう。

また、近隣の方々と連絡を取り合うことも大切です。難しい場合には、空き家の管理サービスを利用することもできます。

STEP 1 まずやっておきたいこと

◆ご近所にお声掛けする

空き家になることが分かったら、ご近所の方にもその旨を伝えておきましょう。できれば、緊急の場合に備えて、自身の連絡先を伝えておきましょう。

空き家になった後も、**できるだけこまめに近隣に声掛け**しておくと、近隣の方も安心されるようです。

また、建物の管理と併せて、**周辺の状況などを確認**しておくと、不法侵入者・不法投棄等のリスク回避にもつながります。

◆火災保険に入る

空き家は、たとえ定期的に管理をしている場合でも、人が住んでいる家屋に比べて火災や風災、盗難に対するリスクが高くなります。

特に、今は誰も住んでいないけれど、いつか売却したい、賃貸に出したいとお考えの方は、火災保険に加え、水災、盗難、水漏れなどに対応した**保険への加入**を検討しましょう。

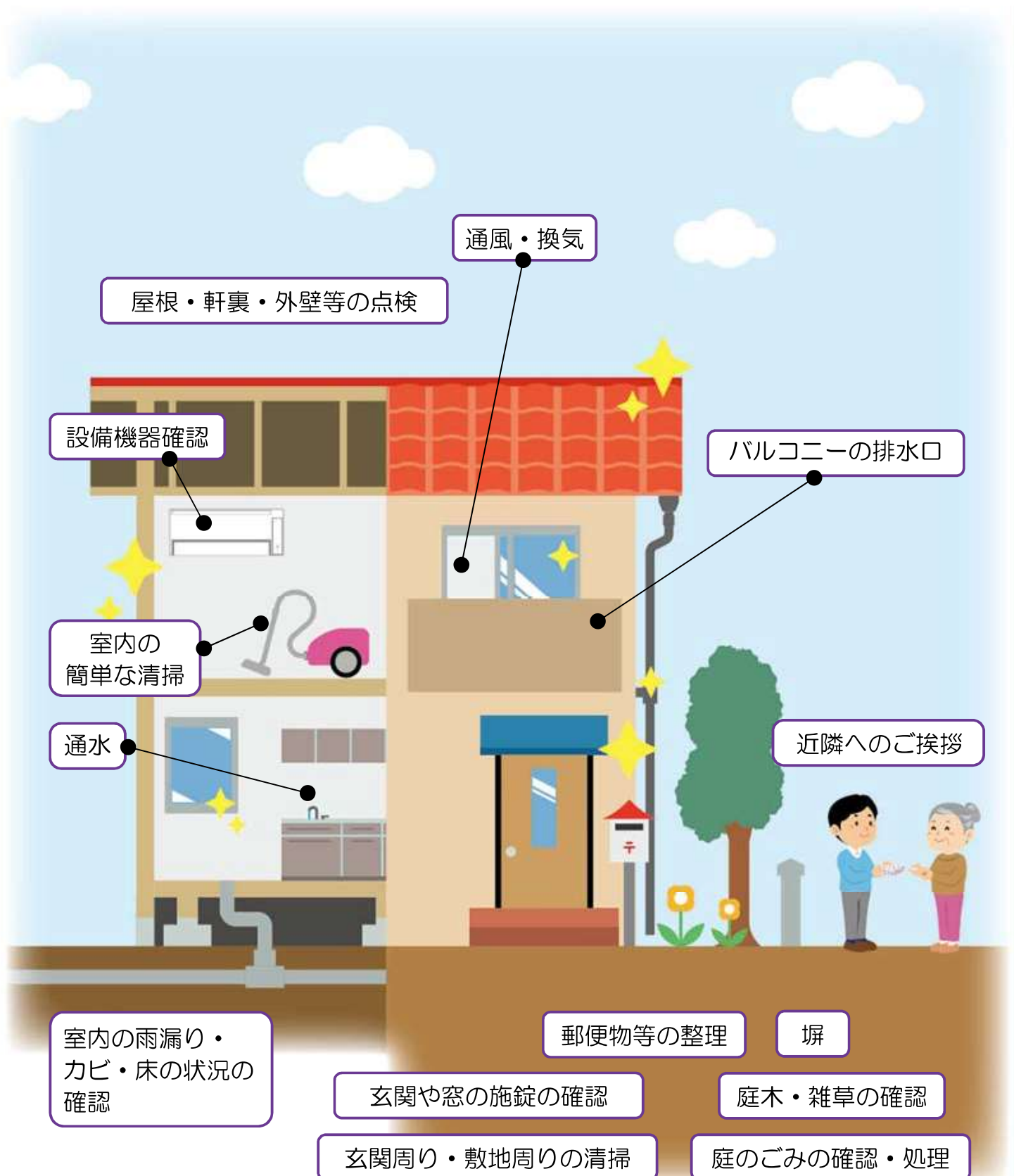
◆不審者の侵入等を予防する

人を感知して点灯する照明器具（人感センサー付ライト）などの設置は、**不審者の侵入防止**に効果的です。

塀や柵、生垣などは、定期的に手入れし、見通しを良くしておき、周りに足がかりになるようなものを置かないようにしましょう。

STEP 2 定期的な点検とお手入れ

できるだけこまめに管理するようにしましょう。また、大雨や台風、地震の後は必ず点検を行いましょう。



具体的な作業の例

	作業・点検項目	作業内容
近隣	近隣へのご挨拶	・近隣の方へのご挨拶（自分の連絡先を知らせておきましょう） ・何か迷惑をかけていないか確認
内部	玄関や窓の施錠の確認	・玄関の鍵に異物が詰まっていないか確認 ・玄関、窓の施錠を確認（管理作業の開始時、終了時）
	通風・換気	・全ての窓・収納扉（押入れ・クローゼット）を開けて換気 ・換気扇の運転（60分程度）
	通水	・水道が使える場合は1分間ほど水を出す。 ・各排水口に水を流す（防臭、防虫のため）。
	清掃	・室内の簡単な清掃
	室内の雨漏り・カビ・床の状況の確認	・全ての部屋に雨漏りが無いか、水回りの漏水、カビ、壁材・床材の剥がれや腐食の確認
	設備機器確認	・水道メーターが回っていないか確認（回っていれば漏水の疑いあり）、蛇口やシャワーなどから水漏れの有無を確認 ・空調設備、給湯器等の稼働、コンセント清掃 ・エアコンのカビ臭などの確認
外部	郵便物等の整理	・ポスト、玄関への郵便物や配布物の整理
	玄関周り・敷地周りの清掃	・玄関周りに落書きが無いか確認、敷地内の落ち葉やごみの掃除
	屋根・軒裏・外壁等の点検	・屋根材の隙間、ひび割れや外壁等の雨漏りによるシミの有無など、建物に傷んでいるところは無いか確認
	バルコニーの排水口	・排水口の落ち葉などの詰まりの除去、亀裂などの有無を確認
	庭木・雑草の確認	・成長度合い（道路や隣地にはみ出していないか）の確認、必要に応じて除草、伐採
	庭のごみの確認・処理	・庭にごみが落ちていないか確認
	塀	・ブロック塀などのぐらつきが無いか確認

自分でできないときは

遠方に住んでいる、年齢的につらくなってきた等の場合は、専門の管理業者に委託することも検討しましょう。

また、管理の内容によって金額が変わるので、複数の業者から見積りをとって適正な価格を知った上で依頼しましょう。

STEP 3 気になることには早急に対処

気になることが見つかったら、早急に対処しましょう。特に雨漏りについては早めの対処が重要です。

Topics 空き家の管理サービスについて

空き家の管理サービスとは、空き家の所有者等に代わって、外観の確認・点検や室内の通風・換気などを行うサービスです。

報酬を得て管理サービスを提供する事業者は、不動産業や管理業者のほか、工務店、造園業者、警備業者、NPO法人など多岐にわたっています。

管理の内容によって金額が変わるので、複数の業者から見積りをとって適正な価格を知った上で依頼しましょう。

ご相談の際には、「空き家ワンストップ相談窓口」へご連絡ください。



<空き家の管理サービス（管理代行）業務内容例>

室内業務	・通風、換気 ・不用品処分	・確認、点検	・清掃、片付け
室外業務	・確認、点検 ・剪定	・郵便物等の確認	・清掃、片付け
代行業務	・指定の近隣訪問	・修理手配	・大家業

出典：「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会資料及び最終報告書」（国土交通省）を基に作成

「空き家ワンストップ相談窓口」についてはP88をご確認ください。

3 空き家の有効活用

空き家を有効に活用することができれば、建物も傷みにくくなりますし、賃貸による収益が得られる場合もあります。

あなたに合った活用方法を考えてみましょう。



恵まれた立地をいかして
お店として活用



リフォームして
もう一度住宅として活用



地域活性化施設（集会・交流施設、
体験・学習施設など）として活用



『シェアオフィス』として活用

あなたのお持ちの空き家の状況に応じた活用方法を選択しましょう。
空き家の活用方法の主なメリット・デメリットをご紹介します。

【空き家の活用方法の主なメリット・デメリット】

分類	メリット	デメリット
賃貸	・ 長期にわたって収益が期待できる。	・ 貸借人が見つからないなどの賃貸リスクがある。 ・ 管理等の費用や手間がかかる。 ・ 希望する賃料が見込めない場合がある。
売却	・ 現金化して資産を分配できる。 ・ 次の住まいや施設入居の費用などを捻出できる。 ・ 管理等の費用、手間がかからなくなる。	・ 接道や立地などの条件によって売却額が想定より下がったり、売却できなかったりする。
住宅以外への建物転用	・ 現状の建物を有効活用できる。 ・ 地域の福祉、まちづくり等に貢献できる。	・ 用途によっては住宅よりも改修条件などが厳しくなる場合がある。
駐車場などへの利活用	・ 住宅としては活用しにくい土地の利活用を図ることができる。 ・ 初期投資が抑えられる。	・ 相場や周辺の需要によっては資金を回収できない場合がある。
建物を自己利用 (リフォームなど)	・ 思い入れのある建物を残すことができる。	・ 生活圏が合わないなどの場合は不向き
適正管理 (現状維持)	・ 時間をかけて売却、賃貸などや利活用の方針を検討できる。	・ 費用や手間がかかる。

実際に活用するときは、不動産業者などの専門家に相談しましょう。

(1) 活用のその前

① 事前調査

空き家の活用や売却に当たっては、様々な制約があります。

どれだけ劣化しているのか、どんな規制があるのか、いくらで売却できるのかなど、これらの条件を整理することで、より具体的な検討が可能になります。

【活用に当たってのチェック項目の例】

種類	目的
① 土地・建物の権利関係 及び履歴並びに住環境	土地や建物の権利関係、売買に際し必要な書類、 土地や建物の履歴、周辺の住環境等の確認
② 敷地関係	敷地の境界、塀等の帰属、埋設物・配管、接道条件等の法令制限の確認
③ 建物等関係	雨漏り、シロアリ被害、木部等の腐食、給水・排水 管からの漏水・赤水等の確認
④ 設備・工作物関係	引渡しを行う設備・工作物等とその状態の確認

ご自身ではチェックしきれない項目は、不動産業者などの専門家に相談しながら確認してください。

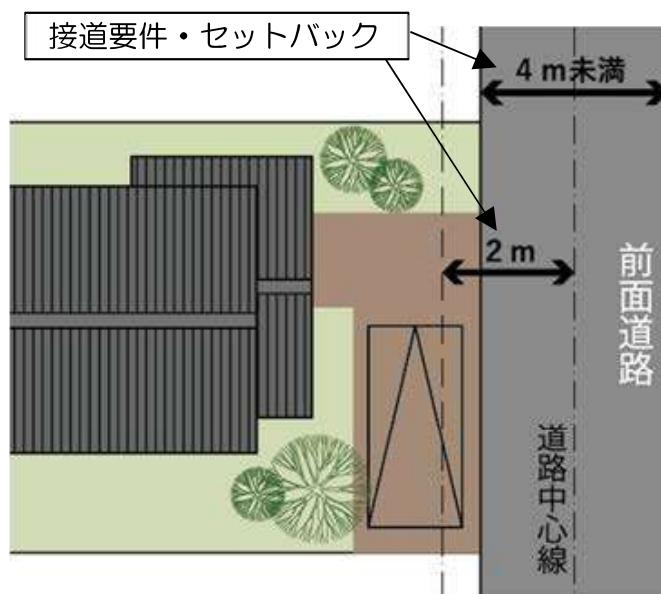
出典：「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（戸建住宅編）」（東京都）

「専門家による相談窓口」についてはP87をご確認ください。

●接道について

建物を建てる敷地は、幅4m以上の道路に2m以上接していないと、原則、建築することができません（接道義務／建築基準法第43条）。

敷地が接する道路の幅が4m未満の場合、建替えの際に原則として道路の中心から2m後退（セットバック）する必要がありますので、確認することが大切です。



●利活用が難しい条件とは？

土地が接道していないなど、いくつかの課題をご紹介します。実際に利活用する場合は不動産業者などの専門家にご相談ください。

利活用が難しい条件

接道不良など土地の条件、 建物や立地が悪い

接道義務を果たしていない、土地が非常に狭いなどのため建替えができないなどの土地の条件、建物の老朽化、駅から遠い立地などで活用において不利になる場合があります。



解決策

- ・ 隣家に売却する
- ・ 住宅以外の用途で活用する
- ・ 地域のニーズに適した利活用方法を検討するなど

権利関係の制約がある

隣地との境界が不明確、借地の契約内容が不明確など、権利関係で事前の調整等が必要になる場合があります。

- ・ 借地契約を確認しておく
- ・ 測量の実施、境界確定など

② 空き家に残されている家財等の整理

空き家の売却、賃貸、解体など、いずれの場合でも家に残している家財の整理、遺産の分配は必要です。

自分で整理しようとすると思入れがあって片付かないことも多いですが、不用品処分や生前整理を請け負ってくれる業者に依頼する方法もあります。依頼する場合は、複数の業者から見積りをとって、適正な価格を知った上で依頼しましょう。

【家財整理の方法（例）】

種類	対応
ごみ	・ 分類してごみ収集に出しましょう。 ※分類方法は空き家のある自治体に問い合わせましょう。
リサイクルショップなどの活用	・ 家電品、ブランド品などはリサイクルショップで出張買取などを行っている場合があります。 ※高額な物は遺産分割の対象となる場合がありますので、自分だけの判断で処分しないよう注意しましょう。
遺産相続に関係するもの	・ 遺産分割の対象となる宝石などの金品類や、遺言状、権利書などはしっかり管理しておきましょう。
思い出の品	・ 写真アルバムや身に付けていたものなどの思い出の品は、無理せず気持ちの整理がついたときに片付けましょう。



(2) 賃貸に出す場合

建物賃貸借契約の代表的なものには、下記の2種類があります。

普通賃貸借契約	・ 一般に用いられる従来型の賃貸借契約（契約は自動更新）
定期賃貸借契約	・ 契約で定めた期間の終了により更新されることなく賃貸借が終了する建物賃貸借契約（継続の場合は再度新規契約を締結）

一般的な「普通賃貸借契約」の流れは以下のとおりです。

【普通賃貸借契約の流れ】

1 仲介相談・依頼

- ・ 賃貸条件等の相談
- ・ 不動産業者への入居募集の仲介依頼

2 入居者募集

3 契約締結等

- ・ 借主との契約締結
- ・ 入居時の物件状況の確認（不動産業者）

4 入居中

- ・ 家賃、共益費の受領
- ・ 入居中の修繕
※賃貸住宅管理会社に委託することも可能です。

5 退去状況確認等

- ・ 退去時の物件状況の確認
- ・ 原状回復義務の有無確認
※賃貸住宅管理会社に委託することも可能です。

6 退去後

- ・ 原状回復費用の確認、決定
- ・ 敷金精算、返還

出典：「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン第4版」（東京都）を基に作成

住宅セーフティネット制度

住まい探しにお困りの低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の方々（住宅確保要配慮者）と、賃貸住宅の空き家・空き室をお持ちの大家さんをつなぐ制度です。

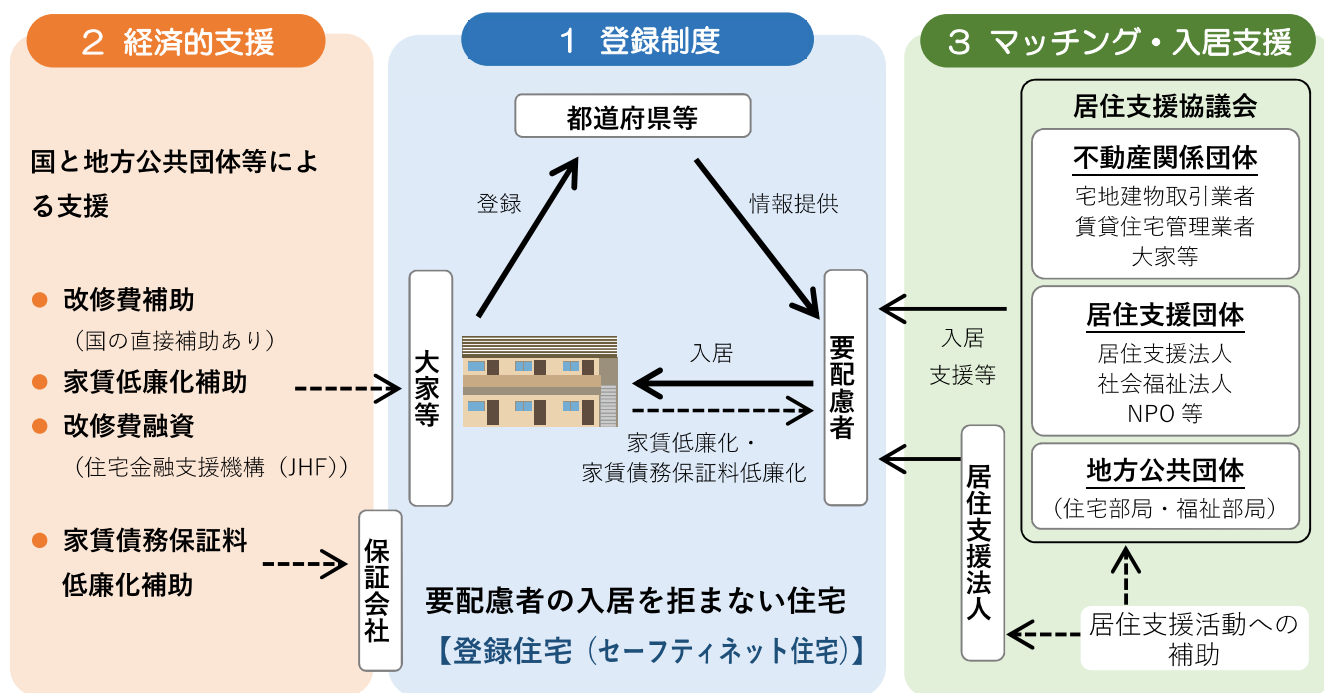
住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅※）として都道府県等に登録されると、国が管理する専用サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に掲載され、広く公開されます。

登録の際に、住宅確保要配慮者のみ入居可能な「専用住宅」と住宅確保要配慮者以外の方も入居可能な「登録住宅」のいずれかを選択できるほか、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を定めることもできます。また、空き家・空き室だけでなく、入居中の物件や集合住宅のうち1戸からでも登録ができます。

「専用住宅」として登録すると改修費や家賃低廉化に対する補助などの経済的支援が受けられます。

※都内で登録された住宅には「東京ささエール住宅」と愛称が設定されています。

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



出典：国土交通省パンフレット

東京都 住宅政策本部 住宅セーフティネット担当

◇制度の詳細はこちらのパンフレットをご覧ください。

「住宅セーフティネット制度（賃貸住宅の貸主の方へ）」

URL： https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/pdf/pamphlet_lender.pdf?200402



JTI のマイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が、シニア（50歳以上）の方の空き家になった住宅（マイホーム）を借上げ、転貸する制度です。

「1人目の入居者決定後は、空室が発生しても既定の賃料を保証する」「JTIが借り上げて転貸するため、入居者とのトラブルの心配は不要」といったメリットがあります。

空き家の時も家賃が保証されるため、安定した収入が確保しやすくなっています。



<制度の主な特徴>

- ・空室が発生しても規定の賃料が保証されます。
- ・契約終了時にマイホームに戻ることや、売却もできます。
- ・入居者と直接関わらないため、トラブルの心配はありません。

JTI のマイホーム借上げ制度

URL : <https://www.jt-i.jp/lease/>



(3) 売却する場合

空き家を売却し、次の所有者に活用してもらうのも方法の一つです。
一般的な「売却までの流れ」は以下のとおりです。

1 売却相談

- ・不動産業者に価格その他について相談します。

2 物件調査

- ・不動産業者が売却予定物件の調査をします。

3 価格査定

- ・媒介（仲介）業者から査定した価格が提示されます。
※仲介する不動産業者を媒介（仲介）業者といいます。

4 媒介契約の締結

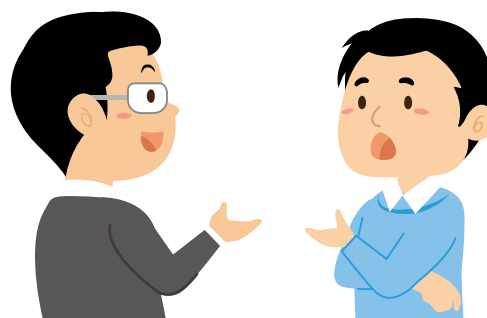
- ・媒介契約を締結して、売却の依頼をします。

5 広告（販売活動）

- ・媒介業者は買主を探すための販売活動を行います。
特別に依頼する広告等を除き、販売活動の経費は媒介業者の負担です。

6 契約交渉・告知

- ・購入希望者と契約条件について交渉します。
※このとき、売主は、知っている売買物件の状況や欠陥・不具合等があれば、その内容を購入希望者に告知します。



7 売買契約の締結

- ・契約条件について買主と合意ができれば契約をします。

8 決済・引渡し

- ・売買代金の受領と同時に買主に物件を引き渡します。

出典：「不動産売買の手引（令和4年度版）」（一般財団法人 不動産適正取引推進機構）から抜粋

Topics 民法に関する最近の動向

◆「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」へ

令和2年の民法改正に伴い、瑕疵担保責任は、当事者の公平を図るため、「隠れた瑕疵」という物理的瑕疵から、「目的物の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない」という当事者の合意内容からズレがある場合、買主は履行の追完請求や損害賠償請求等ができるというもの（契約責任の一種）に改められました。これに伴い、「隠れた」ものである必要はなくなりました。

一方、改正後、売主はこれまで以上に、土地・建物の取引時の状況について、できる限りの情報を買主に提供しておくことが求められます。



出典：「住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント」（国土交通省）及び「東京既存住宅ガイドブック」（東京都）を参考に作成

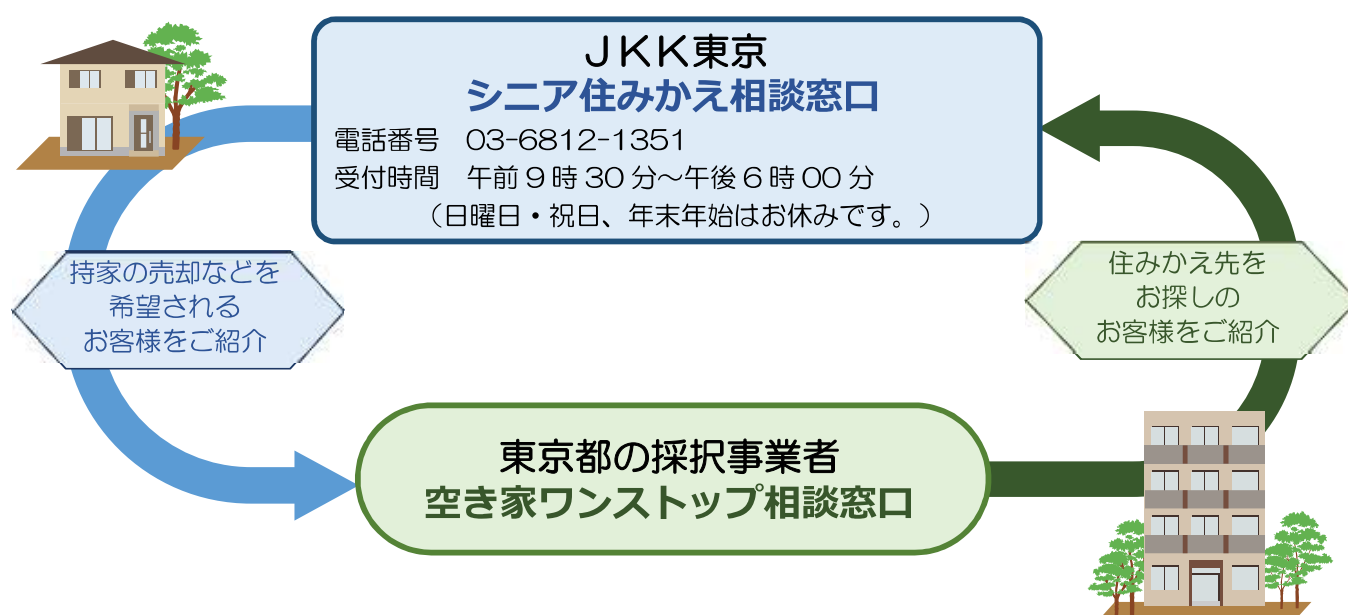
売却のご相談の際には「専門家による相談窓口（P87）」又は「空き家ワンストップ相談窓口（P88）」へご連絡ください。

シニア住みかえサポート

東京都の政策連携団体である東京都住宅供給公社（ＪＫＫ東京）では、シニア世代のライフステージに合わせた住み替えを支援するため、「シニア住みかえ相談窓口」を設置しています。

「シニア住みかえ相談窓口」では、持家を売却して賃貸住宅への住み替えを検討している 60 歳以上の方がいる世帯のお客さまに対して、ＪＫＫ住宅の空き住戸の中からお希望の住戸を優先的に確保する住み替えサポートをしております。また、東京都の採択事業者が設置する「空き家ワンストップ相談窓口」を紹介しており、この窓口では、持家の売却手続等をご相談することができます。

なお、申込みに当たっては、「月収基準の特例」もあり入居しやすくなっています。



① ＪＫＫ住宅の優先確保

60 歳以上の方がいる世帯のお客さまが、持家を売却しＪＫＫ住宅への住み替えを検討している場合、先着順募集の空き住戸の中からお希望の住戸を、ご相談のあった日から 14 日間、優先的に確保します。

② 月収基準の特例

60 歳以上のお客さまが申込みをするに当たって、ご本人の月収が月収基準に満たない場合、親族の方が連帯保証人となることで、その親族の方の月収で入居審査を受けることができます。また、貯蓄額による収入審査も可能です（貯蓄額とは、金融機関の預貯金の合計額です。）。

シニア住みかえサポート

URL：<https://www.to-kousya.or.jp/chintai/senior/index.html>



(4) 空き家に関する税金

① 空き家にかかる税金

空き家であっても土地や建物には、毎年固定資産税や、都市計画税がかかります。

また、相続時には相続税がかかります。

●固定資産税・都市計画税

	固定資産税	都市計画税
対象となる資産	固定資産 (土地、家屋、償却資産)	原則として市街化区域*内の 土地、家屋
納める人	毎年1月1日に対象となる資産の所有者として 固定資産課税台帳に登録されている方	
金額	評価額を基に算定 (税率 1.4%)	評価額を基に算定 (税率(23区内) 0.3%)

※既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

出典：東京都主税局 HP から作成

●相続税

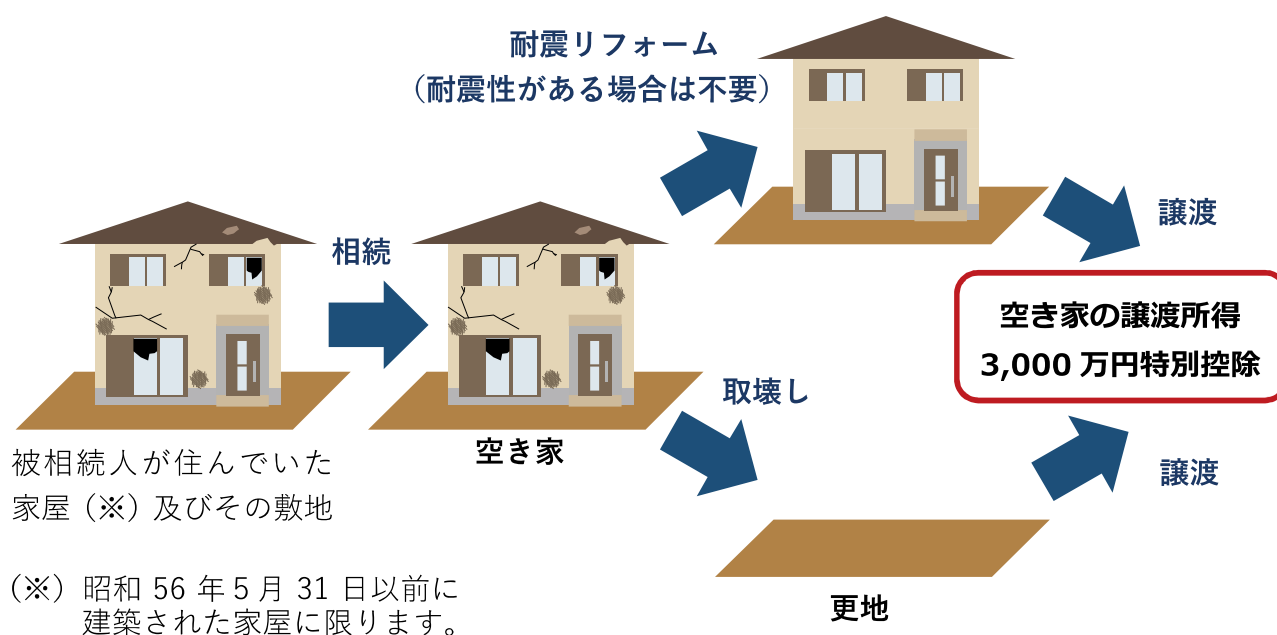
死亡した人(被相続人)から相続、遺贈等によって**財産を得た人(相続人)**に対して、その財産の価格を基に課される税金です。

② 空き家にかかる税金の特例

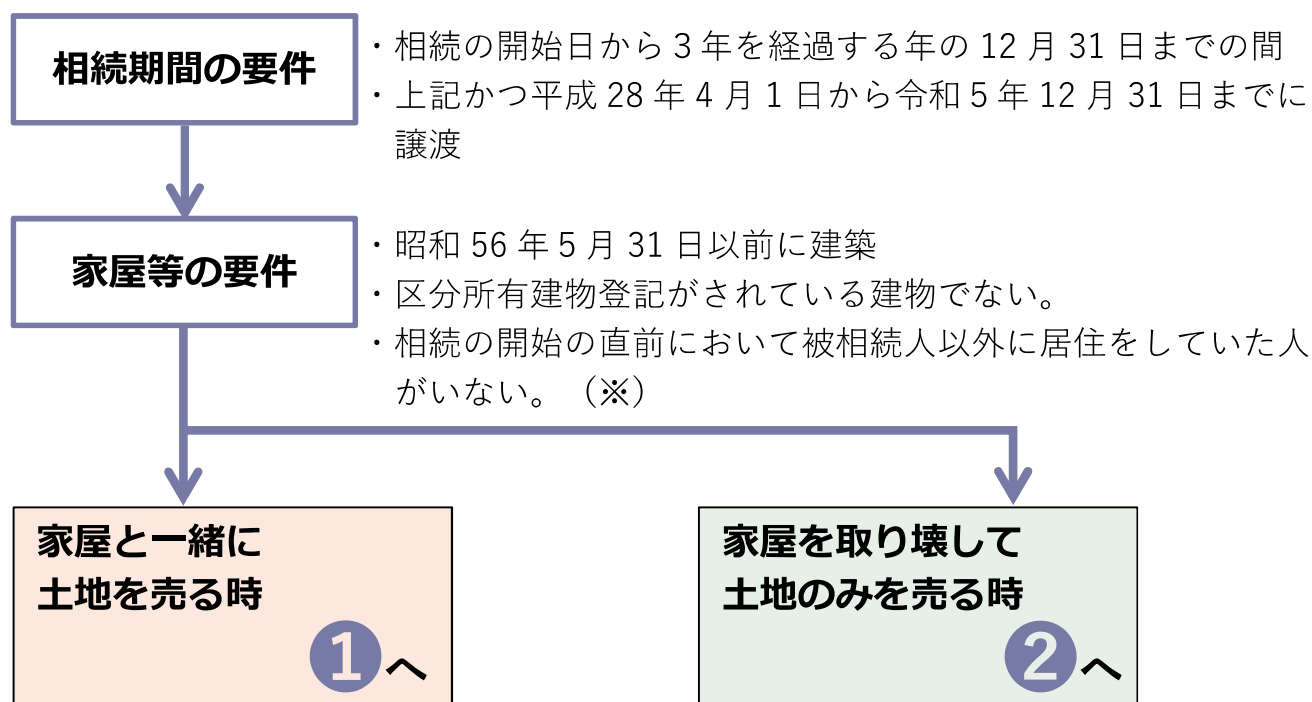
●所得税の特例

相続又は遺贈により取得した相続人が、被相続人が居住していた家屋や土地等を売った際、以下の要件を満たした場合に**譲渡所得（＝売価－取得額－経費）の金額から最高 3,000 万円まで控除する特例措置**が設けられています（被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例）。

【本制度のイメージ】



【特例を受けるための流れ】



1 家屋と一緒に土地を売る時

- ・相続の時から譲渡の時まで事業、貸付け又は居住用として使用されていたことがない（敷地・家屋とも）。
- ・譲渡の時において一定の耐震基準を満たす（家屋）。

2 家屋を取り壊して土地のみを売る時

- ・相続の時から取壊し等の時まで事業、貸付け又は居住用として使用されていたことがない（家屋）。
- ・相続の時から譲渡の時まで事業、貸付け又は居住用として使用されていたことがない（敷地）。
- ・取壊し等の時から譲渡の時まで、建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがない（敷地）。

譲渡の際の要件

- ・売却代金が1億円以下であること

(※) 平成 31 年度税制改正により被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も、対象に加わりました。

Topics 令和5年度税制改正の内容について

令和5年度税制改正に伴う、特例の延長・拡充等の内容は以下のとおりです。

- ◆ 令和9年12月31日まで4年間延長
 - ◆ 家屋が譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に次に掲げる場合に該当する事となったときは適用対象とする
 - ・耐震基準に適合することとなった場合
 - ・その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合
 - ◆ 相続人の数が3人以上である場合における特別控除額を 2,000 万円とする
 - ◆ その他所要の措置を講ずる
- ※ 上記の改正は、令和6年1月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

出典：「令和5年度税制改正の大綱（令和4年12月23日閣議決定）」を参考に作成

出典／お問合せ先：タックスアンサー

No.3306 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例

URL：<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>



●固定資産税・都市計画税の特例

1月1日時点で住宅の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。しかし、空き家の敷地については特例の適用対象外となる場合があります。

【住宅用地に対する課税標準の特例措置】

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200㎡まで)	評価額×1/6	評価額×1/3
その他の住宅用地	評価額×1/3	評価額×2/3

23区内の小規模住宅用地については、条例により都市計画税の税額を軽減しています（小規模住宅用地の軽減）。住宅用地に対する課税標準の特例措置と同様、空き家の敷地については軽減の適用対象外となる場合があります。

【小規模住宅用地の軽減】

	都市計画税
小規模住宅用地 (住宅1戸につき200㎡まで)	税額×1/2

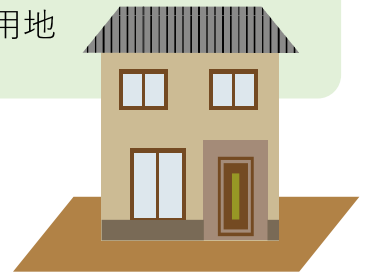
出典：東京都主税局 HP から作成

【固定資産税・都市計画税の計算例】

23 区内の固定資産税・都市計画税は、都知事が決定した評価額を基に算出します。

ここでは、土地の評価額が 45,000,000 円、建物の評価額が 6,000,000 円である、23 区内の小規模住宅用地（150 m²）の住宅を例として、固定資産税と都市計画税を計算してみましょう。

- ・ 建物の評価額が 6,000,000 円
- ・ 床面積 200 m²（木造 2 階建て）
- ・ 土地の評価額が 45,000,000 円
- ・ 面積 150 m²
- ・ 23 区内住宅用地



◆土地 固定資産税

$$45,000,000 \times \frac{1}{6} \times 1.4\% = 105,000 \text{ 円}$$

評価額 特例措置※ 1 税率※ 2 税額

課税標準額

◆土地 都市計画税

$$45,000,000 \times \frac{1}{3} \times 0.3\% \times \frac{1}{2} = 22,500 \text{ 円}$$

評価額 特例措置※ 1 税率※ 2 小規模住宅用地の軽減 税額

課税標準額 ※ 3

◆建物 固定資産税

$$6,000,000 \times 1.4\% = 84,000 \text{ 円}$$

評価額 税率※ 2 税額

課税標準額

◆建物 都市計画税

$$6,000,000 \times 0.3\% = 18,000 \text{ 円}$$

評価額 税率※ 2 税額

課税標準額

- ※ 1 空き家の敷地については住宅用地に対する課税標準の特例の適用対象外となる場合があります。
- ※ 2 税率は P30 を参照してください。
- ※ 3 空き家の敷地については小規模住宅用地の軽減の適用対象外となる場合があります。

上記の計算では、土地の評価替え等によって税額が急激に増えることを抑えるための「負担調整措置」を考慮に入れていません。

都（23 区）独自の軽減制度などもあります。

詳しく知りたい方は、所管の都税事務所、「専門家による相談窓口（P87）」、又は「空き家ワンストップ相談窓口（P88）」へご連絡ください。

（５）空き家の活用事例

空き家は住まいとしてだけでなく、様々な形で活用できる「資源」です。例えば、地域のコミュニティ施設、観光拠点やお店など、「地域の憩い」や「にぎわい」に役立つような活用方法もあります。

ここでは空き家の活用の事例をご紹介します。

※空き家の活用にあたっては、建物の性能や法的規制によって、「できないこと」もあります。また、空き家の状態や立地によっては、事例と同じ活用ができない場合があります。

協力・写真提供：株式会社ジェクトワン

活用事例 1

築60年の空き家を“飲食店×シェアハウス×α”の地域活性化拠点に再生

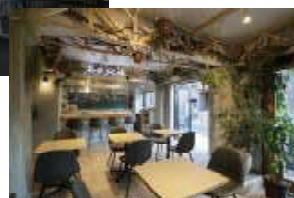
20 年前まで社宅や住居として使用されていた築 60 年以上の物件を、コミュニティづくりを得意とする運営会社とともに一棟丸ごとリノベーション。

入居者と飲食店が相互でコラボ・支援するコンセプト型シェアハウスとして、1 階をダイニングバー、2 階、3 階をシェアハウスとして活用しています。

Before



After



活用事例 2

商店街沿いで80年営業を続けてきた履物屋さんを、商店街を盛り上げるシェアキッチンに転用

後継者に恵まれず廃業を決めた履物屋のオーナーの、まちづくり会社への相談をきっかけに、「地域活性化に役立てることができる」、「商店街を盛り上げることができる」用途として、シェアキッチンに転用しました。また、起業支援施設として、地域住民の交流の場として活用しています。

Before



After



活用事例 3

10年近く遊休不動産となっていた築52年の社宅を クリエイター向けシェアオフィスへ再生

かつて企業の社宅として使われてきた築52年・地上4階建ての建物を、新たなビジネスやカルチャーを発信する渋谷という立地をいかし、入居者が自由に改装できる工房型オフィスとしてリノベーション。

入居条件を「地域への貢献活動をする」と定めたことで他の施設とは差別化を図っています。

Before



After



活用事例 4

危険性のあるアパートと隣接する作業場を解体し、 売却や運用のしやすい駐車場に転用

30年前から貸出しをやめ、老朽化が進んだアパートの問題を解決し、土地の最大限の活用を図るため、同一敷地内のアパートと作業場の両方を解体し、駐車場にしたことで今後売却や運用がしやすくなりました。

Before



After



活用事例 5

長年放置されてきた元飲食店（長屋）を、 安定した収益を生む個人向けの貸倉庫へ転用

長年放置され、衛生状態も非常に悪く、居住できない物件を大手貸倉庫業者と協業し、個人向けの貸倉庫へ転用。室内を大幅に改装し、安定した収益を生む物件になりました。

Before



After



4 空き家の予防について

居住中から空き家になったときのことを考え、空き家化を**予防**しましょう。
予防のポイントは、「**きちんと相続すること**」です。

(1) 空き家を相続するための準備 相続手続きのススメ

相続とは、ある人が亡くなったときに、その人の財産（不動産・預貯金などのプラス財産と借金などのマイナス財産）を承継することです。

相続は空き家に関わる様々な問題の中でもとりわけ重要です。

相続前に「家をどうするか」所有者の意思を確認しておき、必要な手続きをあらかじめ行っておくとよいでしょう。

「家をどうするか」を決めないまま亡くなってしまうと、次のようなトラブルが起こるおそれがあります。

相続して共有名義となった
実家(空き家)を売りたいの
だけど・・・



共有名義の空き家を
売りたい人



共有名義の空き家を
売することに賛成の人

そのまま置いておいても仕方がない
し、売することに賛成！！



共有名義の空き家を
売することに反対の人

思い出もある
ので、売らたく
ない・・・

共有者全員の意見がまとまらないので、売り
たくても売れない！
管理に手間もかかるし、どうしたら・・・



**所有者は空き家を誰に譲るのかを決めておけば、
後にトラブルとなる可能性は減ります。**

相続前に家をどうするかを決めておく方法には、主に「遺言」と「民事信託」があります。また、本人の判断力が万全でない場合には、「成年後見制度」があります。

■ 遺言書について

遺言書を残すことで、家をどうするかについて明確にしておくことができます。

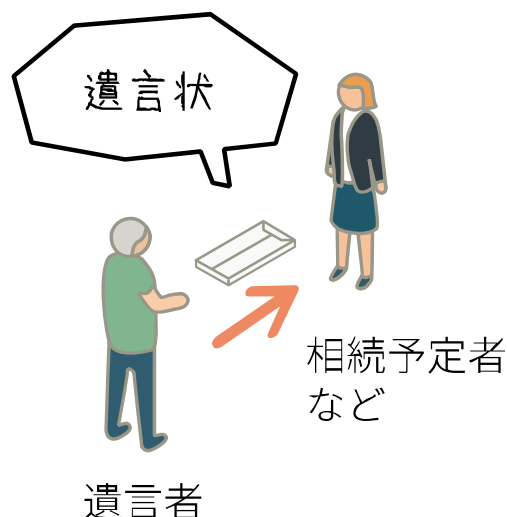
遺言書の作成に当たっては、以下の方法がよく利用されています。

遺言者自らが作成する

「自筆証書遺言」

公証人が作成する

「公正証書遺言」



遺言書の書き方には決まりがあり、決まりにのっとっていない遺言状は無効になる場合もあります。

「自筆証書遺言」を作成した人からの申請により、法務局が遺言書を保管する制度ができました（令和2年7月10日開始）。この遺言書保管制度を利用することで、自筆証書遺言でも、偽造・紛失のおそれがなくなります。

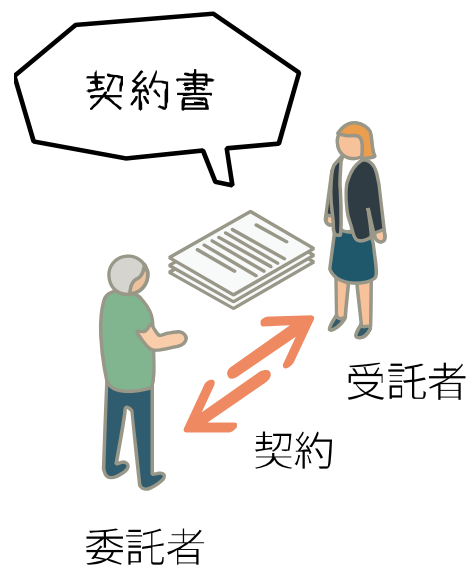
<遺言でできることの例>

相続分の指定	相続人の一部又は全員の相続分を指定することができます。相続分の指定がない場合の具体的な分割は、相続人全員による遺産分割協議で行います。
遺産分割方法の指定	「土地と建物は妻に、預金は長男に」というように、具体的に、財産の分配方法を指定することができます。
遺贈	遺言によって特定の団体等に財産を与えることができます。
予備的遺言	指定した相続人が遺言者より先に死亡した場合に備えて、財産をどうするか決めておくことができます。

■ 民事信託について

営利を目的としないで、所有者が他の人と財産の管理などの契約をする方法です（有償の場合もあります）。預けられる人が家族や親族の民事信託を、**家族信託**と呼ぶ場合があります。

例えば父親（**家の所有者、委託者**）が娘（**受託者**）に家を預ける契約をすると、娘はその家を母親（契約で決める受益者）のために管理、処分等を行うことができます。



空き家 Q & A

民事信託でよく聞かれる質問



Q 信託の契約書の作り方は、どうすればいいですか？

A

契約は私文書と公正証書によるものがありますが、契約の正当性を保証することなどの面でメリットがありますので公正証書で契約を締結されることをお勧めします。



専門家



Q 既に認知症の所有者と契約することはできますか？

A

契約が有効になるためには、本人の意思能力（判断能力）が必要なため、意思能力を欠く場合は、信託契約を結ぶことができません。



専門家

出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）及び「家族信託を利用して新しい空き家予防始めませんか？」（福岡県青年司法書士協議会）を基に作成

■ 成年後見制度について

成年後見人とは

「成年後見人」とは、本人の判断力が万全でない場合に、その人に代わって財産管理などを行う人のことです。親族や司法書士・弁護士などが成年後見人になることができます。

制度のメリット・デメリット

大きなメリットは、本人以外でも財産の管理ができることです。本人が認知症などによって判断ができない場合でも、成年後見人によって空き家の活用が行える場合があります。デメリットは、家庭裁判所が本人に必要なと判断した場合は、成年後見人が必要だと思っても実施することはできません。

家族信託との違い

家族信託は信頼できる家族や親族に財産管理を託す制度です。

本人の希望に沿っていれば、柔軟な財産管理や資産運用が可能です。

一方で、信頼できる家族や親族が近くにいない場合などには利用しにくい場合もあります。

成年後見制度の手続

本人の判断能力が不十分な場合に親族等が申し立てる法定後見制度の手続は、本人の所在地の家庭裁判所に、また、判断能力があるうちに本人が後見人を選定する任意後見制度の手続は、お近くの公証役場にお問合せください。

制度の選定

財産管理には生前贈与や生前売買などの方法もあります。

制度の趣旨や運用の実務を理解して自分に合った制度を使いましょう。

出典：「成年後見制度成年後見登記」（法務省民事局）及び「成年後見制度について」（裁判所ホームページ）を基に作成

エンディングノートのススメ



「令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）」によると空き家を取得した経緯として一番多いのは、「相続」です。

“いざ”と言うときに残された家族が困らないように、家族などに伝えたいことを記しておく「エンディングノート」や財産分割などの相続のトラブルを防ぐために作成する「遺言書（P38 参照）」を準備しておきましょう。

【エンディングノートと遺言書の違い】

	エンディングノート	遺言書
法的拘束力	なし	あり
作成方法	書き方に制限なし	書き方に制限あり
費用	ノート代	数百円～数万円※
遺産相続	できない	できる
医療・介護などの生前希望	できる	できない

※公証役場の手数料等は、公証人手数料令により定められています。

「エンディングノート」とは、人生をどう締めくくるかを考え、書式、形式にこだわらず、気軽に自分の思いを書くノートのことです。

「自分のこと」、「葬儀・お墓のこと」、「遺言・相続のこと」などを書き記しておく、もしもの時に役立つでしょう。また、空き家等について、今後どうしていきたいのか、考えを整理するきっかけにもなります。

専用のノートも販売されていますが、普通の大学ノートでも十分です。独自の「エンディングノート」を作成し、HP からダウンロードできるようにしている区市町村もあります。

【エンディングノートに記載する情報の例】

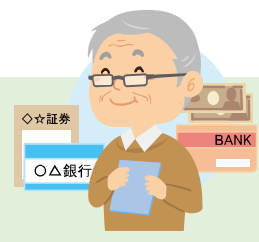
自分のこと

- ・ 経歴
- ・ 思い出・我が家のこと
- ・ 家族へのメッセージ



自分の資産のこと

- ・ 契約情報
- ・ 口座や財産に関する情報



もしもの時

- ・ 医療
- ・ 介護や施設、認知症への対応
- ・ 葬儀や納骨、参列者など
- ・ ペットの情報

いざという時に知らせたい

- ・ 身内や知人の連絡先リスト



安心してより良く暮らせるように、「エンディングノート」を書いてみませんか？

出典：「終活のすすめ」（東京都多摩消費生活センター）及び「エンディングノートで見えてくる終活の形」（日本財団遺贈寄付サポートセンターHP）を基に作成

(2) 空き家を相続したら

被相続人が不動産の所有者であったとき、この不動産の名義を、遺言や遺産分割協議などで相続した相続人に移す必要があります。これが相続登記と呼ばれるものです。

相続登記などの相続手続をきちんとしておかないと、いざ活用しようとしたときに現在の所有者が分からないため、所有者の探索に時間と費用がかかってしまうこともあります。



空き家を相続したら、誰が所有者になるか、持分はどうか等、しっかり確認し、相続登記（相続人への名義変更）を済ませておくことが大事です。

【法定相続分（民法で定められた相続の持分）】

相続人		法定相続分
配偶者と子	配偶者	1 / 2
	子	1 / 2 (2人以上のときは全員で)
配偶者と 直系尊属（父母）	配偶者	2 / 3
	父母	1 / 3 (2人以上の場合は全員で)
配偶者と兄弟姉妹	配偶者	3 / 4
	兄弟姉妹	1 / 4 (2人以上の場合は全員で)

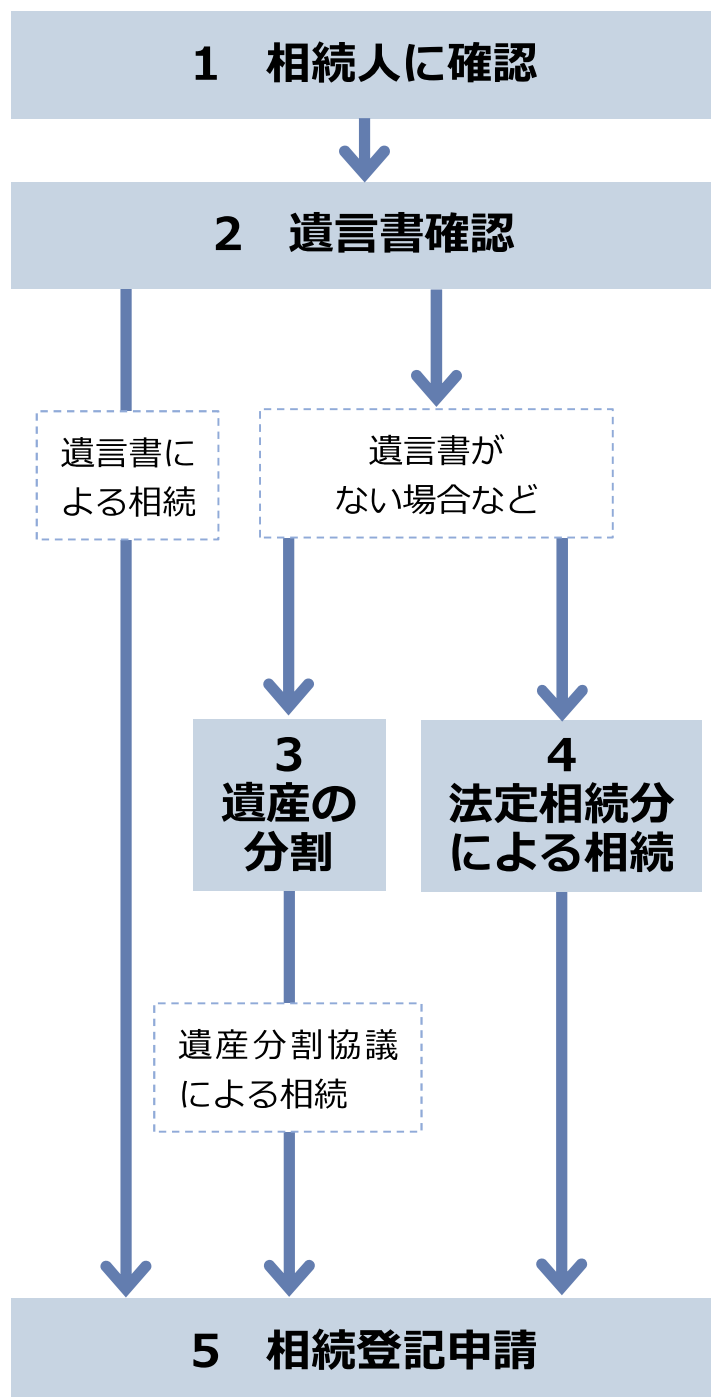
※相続放棄された方は相続人でなかったものとされます。

出典：「相続人の範囲と法定相続分」（タックスアンサー）を基に作成

■ 相続登記の流れ

相続から相続登記までの流れは次のとおりです。

相続に関しては、名義変更、税、相続人間での争いなど、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士、司法書士、税理士など、専門家に相談しましょう。



・戸籍謄本を取得して相続人を確認

・遺言書の有無を確認します（公正証書による遺言書又は法務局の遺言書保管制度を利用した遺言書以外は、開封前に家庭裁判所で検認を受ける必要があります。）。

遺産（不動産）を相続人で分割

・遺言書がない場合は、相続人全員で遺産相続を協議して遺産分割協議書を作成します。

・協議を行わない場合、法定相続分により相続されます。

遺産が不動産の場合は、相続人で共有することになります。

今後の活用や処分、相続のことを考慮すると、**相続不動産は単有名義にした方が良い**ともいわれています。

・相続人の持分を示す登記申請書のほか、必要な書類を準備して、法務局へ登記申請します。

出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）及び「相続税の申告のために必要な準備」（タックスアンサー）を基に作成

Topics 相続に関する最近の動向

◆法定相続情報証明制度（平成 29 年 5 月 29 日から制度開始）

法定相続情報証明制度は、相続人が法務局（登記所）に必要な書類を提出し、登記官が内容を確認した上で、法定相続人が誰であるのかを登記官が証明（認証文付きの法定相続情報一覧図の写しを交付）する制度です。

この制度を利用することにより、相続登記、被相続人名義の預金の払い戻しや相続税の申告など、各種相続手続で戸籍書類一式の書類の提出の省略が可能になります。

◆配偶者居住権（令和 2 年 4 月 1 日施行）

民法の改正によって「配偶者居住権」が創設されました。

これは配偶者が相続開始時に、被相続人が所有していた建物に住んでいた場合、終身又は一定期間、その建物を無償で利用できる権利です。

配偶者居住権を取得すると、相続時における建物の評価額が変わってきますので、ご注意ください。

◆相続登記の義務化（令和 3 年 4 月 28 日公布）

これまで相続登記について、いつまでにしなさいという法律の定めはありませんでしたが、不動産登記法の改正により、不動産を相続したことを知ってから 3 年以内※の登記申請が義務化されます（令和 6 年 4 月 1 日施行）。

正当な理由がないのに、期限内に申請を行わなかった場合、10 万円以下の過料が科せられるおそれもあります。

※法改正前に開始している相続については、「不動産を相続したことを知った日」と「この制度がスタートした日（施行日）」のいずれか遅い日から 3 年以内。なお、遺産分割が成立した場合は、その成立から 3 年以内に、遺産分割の内容を踏まえた相続登記を申請する必要があります。

出典：「知っていますか？相続登記制度が新しくなりました」（法務局資料）を基に作成

ご相談の際には「専門家による相談窓口（P87）」又は「空き家ワンストップ相談窓口（P88）」へご連絡ください。



Q 相続登記をしないとどうなりますか？

A

相続不動産の売却には前提として相続登記（名義変更）が必要です。

登記をせずに長い間放置してしまうと、相続人が何十人にもなることがあります。その場合、遺産分割協議がうまくいかなかったり、手続きに必要な書類が多くなるなど、その後の相続に関する手続きが非常に大変になります。また、活用したり、処分したりしようとしても、すぐにできない場合があります。

法定相続分を超えて相続した場合、例えば、遺言により、相続人の一人が特定の不動産を単独で取得した場合であっても、法定相続分を超える部分については相続登記をしなければ第三者に権利を主張することができません。



専門家



Q 相続登記にかかる費用はありますか？

A

登録免許税という税金がかかります。

令和3年4月1日現在、相続登記の税率は、原則として不動産の価額の1000分の4（0.4%）となっています。

また、登記申請を司法書士などに依頼した場合、別途その分の料金がかかります。



専門家



Q 相続人が行方不明です。どうしたらよいのでしょうか？

A

当該相続人の従来住所地又は居所地の家庭裁判所に申し立てて「不在者財産管理人」を選任してもらう方法と、同じく家庭裁判所に「失踪宣告」を申し立てて死亡したとみなす方法があります。



専門家



Q 相続人が存在しません。どうしたらよいのでしょうか？

A

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に申し立てて「相続財産管理人」を選任してもらう方法があります。



専門家



Q 不在者財産管理人、相続財産管理人とは何ですか？

A

不在者財産管理人は、不在者の財産を管理・保存します。また、家庭裁判所の許可を得れば、遺産分割協議や当該財産の売却も行うことができます。

相続財産管理人は、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行います。家庭裁判所の許可を得れば、当該財産の売却もできます。

清算後に残った財産は、国庫に帰属します。



専門家

出典：「よくわかる相続」（日本司法書士会連合会）、「相続税の申告のために必要な準備、登録免許税のあらまし」（タックスアンサー）及び「裁判手続の案内／家事事件」（裁判所ホームページ）を基に作成